

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä maaliskuuta 2008 päivättyä ja 29.4.2008 lausuntojen takia muutettua asemakaavakarttaa. **"Tähtimönnotko" (8/2008)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	013 KURALA	KURALA
Kortteli:	64	64
Tontti:	10	10

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-
onmuutos: KURALA-64.-15 ja 16.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 8/2008
Diarionumero: 15388-2005

Kaavan nimi: Tähtimönnotko

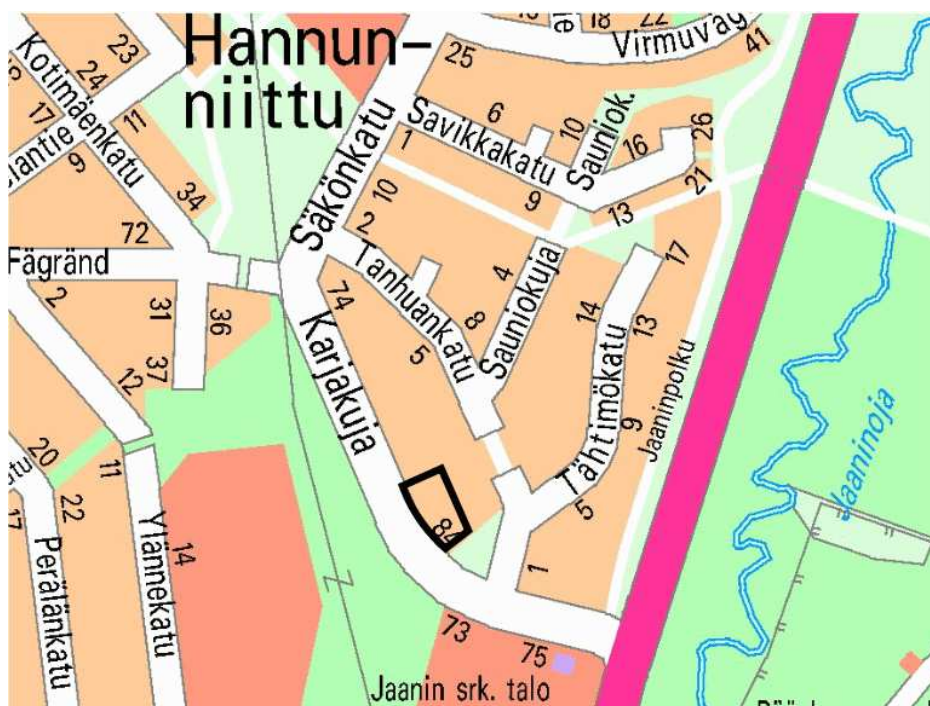
Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 10.3.2008. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen (sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kuralan kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 3,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Kurala-64. korttelin tontteihin 8 ja 9, idässä Kurala-64. korttelin tonttiin 11, etelässä Kurala-64. korttelin tonttiin 14 sekä lännessä Karjakujaan.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1449 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella nykyinen erillispientalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue/tontti AOR muutetaan kahdeksi pientalotontiksi AO-1.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 31.3.2008, muut. 29.4.2008
2. Tilastolomake 31.3.2008, muut. 29.4.2008
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.3.2008

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella nykyinen erillispientalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue/tontti muutetaan kahdeksi pientalotontiksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueella tontin maasto laskee Karjakujalta luoteis-kaakkoissuuntaisesti tontin pohjoisosassa 4 metriä ja eteläosassa 3 metriä. Tontin pohjoisosassa sijaitsee nykyinen asuinrakennus. Asuinrakennus on vajaan 120 m²:n suuruisen ja vuoden 1947 alussa tai aiemmin valmistunut. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Tontti on nurmipintainen ajotietä lukuun ottamatta. Tontilla kasvaa lukuisa joukko lehti- ja havupuita. Osa puustosta on melko kookasta.



Tontin nykyinen rakennus



Näkymä Karjakujalta tontille

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu eri vuosikymmeniltä peräisin olevista omakoti-, ketju-, rivi- ja kerrostaloista. Pääosa omakotitaloista on rakennettu 1940 ja -50-lukujen välisenä aikana. Ketjutalot ovat valmistuneet vuonna 2007. Osa rivitaloista on valmistunut 1990-luvulla ja osa vuoden 2005 jälkeen. Kerrostalot ovat peräisin 1960-luvulta. Muutamia alueelle kaavoitetuista ketju-/rivitalo tonteista on vielä rakentamatta. Muutosalueen naapuritonteista rakentamattomia ovat Kurala-64. korttelin tontti 14, Kurala-67. korttelin tontti 1 ja Kurala-68. korttelin tontit 1-3.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja puistoalueilla.

Muutosalueella tontin Kurala-64.-10 Karjakujan puoleisella laidalla sijaitsee puhelinkaapeli, ns. TSF-kaapeli. Tontin omistajan tiedon mukaan puhelinkaapeli ei ole nykyisin käytössä.

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on korttelin Kurala-64 Karjakujan rajoittuvien tonttien kadun puoleiselle laidalle merkitty alue puhelinkaapelia varten. Alueella sijaitsee ns. TSF-kaapeli, joka ei liene nykyisin käytössä.

Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Muutosalueen lähiympäristö on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, johon on merkitty pääviheryhteyden reitti ja voimansiirtolinja sekä kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, johon on merkitty pääviheryhteyden reitti ja voimansiirtolinja.

Asemakaavat

Muutosalueella voimassa oleva asemakaava 35/1980 on vahvistettu 11.1.1983.

Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi, AOR.

Tontille on voimassa olevaan asemakaavaan merkitty rakennusala, joka ulottuu tontin pohjoisrajalta nykyisen rakennuksen eteläseinään asti. Tontin nykyinen asuinrakennus sijaitsee tällä rakennusosalalla. Tontille rakennusalan ja Karjakujan väliin on merkitty alue puhelinkaapelia varten, jossa sijaitsee TSF-kaapeli.

Asemakaavaan rakennuksen kerrosluvuksi on merkitty I ½, rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0.3.

Muutosalueen nykyinen voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Kurala-64.-10 on 30.8.1983 hyväksytyt tonttijaon 853-13:62 mukainen tontti. Tontti on 15.5.1984 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1449 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 17.3.2008.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin Kurala-64.-10 omistajan Eero Ahokkaan anomukseen, jossa tontti anotaan jaettavaksi kahdeksi omakotitontiksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Itäharjun Omakotiyhdistys ry., Nummenmäen pientalot ry., Nummi-Halinen aluekumppanuus

- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä) ja Vesilaitos.

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 10.3.2008.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä).

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistölaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesilaitos ja Turku Energia Sähköverkot Oy.

Vesilaitos toteaa lausuntonaan mm. seuraavaa:

”Molempien muodostettavien tonttien (15 ja 16) liittymispiste Turun vesilaitoksen vesijohtoverkoston sijaitsee Karjakujalla, mutta jäte- ja hulevesiviemäreiden liittymispisteet Turun vesilaitoksen verkostoihin sijaitsevat tonttien koillisreunassa jo olemassa olevalla viemärijohtorasitteella. Muodostettavalle tontille 16 tulee siten varata rasiteoikeus johtojen rakentamiseksi tontin 15 koillisreunaan.”

Asemakaavatoimisto:

Vesilaitoksen lausunnon takia asemakaavakarttaan on lisätty tontin 15 koillisrajalle 6 m:n levyinen ”johtoalue”. Toimenpiteellä mahdollistetaan tontin 16 jäte- ja hulevesien johtaminen Turun vesilaitoksen verkostoihin, jotka sijaitsevat tontin 15 koilliskulman tuntumassa.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

Lisäksi ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on ilmoittanut (sähköposti 7.4.2008), ettei sillä ole huomautettavaa muutoksesta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan Asunto Oy Tähtimönpuiston isännöitsijä on ilmoittanut, ettei yhtiöllä ole huomautettavaa muutoksesta.

Ympäristönsuojelutoimisto toteaa, että asemakaavanmuutokseen 8/2008 ei liity sen toimialaan liittyviä näkökohtia. Tiedostoistamme ei löydy epäilyjä pilaantuneista maa-alueista kyseisessä kohteessa.

Asemakaavatoimiston tietoon ei ole tullut muita mielipiteitä muutoksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on nykyisen erillispientalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen/tontin muuttaminen kahdeksi pientalotontiksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukais- ta tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Mielipiteiden huomioonottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,1449 ha.

Asemakaavanmuutoksella nykyinen erillispientalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti AOR muutetaan kahdeksi pientalotontiksi AO-1.

Muutoksella tontista Kurala-64.-10 muodostuvat uudet tontit 15 ja 16. Tontin 15 pinta-ala on 749 m² ja tontin 16 pinta-ala on 700 m², yhteensä 1449 m².

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen kortteli- alueeksi, AO-1. Korttelialueella rakennusten tulee olla satulakattoisia. Katto- kaltevuuden tulee olla 30°. Rakennusten julkisivun korkeus saa olla enin- tään 5.5 m. Korttelialueella kullekin asunnolle on järjestettävä riittävästi lii- kenteen melulta suojattua ulko-oleskelutilaa, jolla päivän keskimelutaso on alle 55 dBA. Suojaus on järjestettävä rakennuksin tai aitaamalla.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutoksessa asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään lu ½ tontilla 15 ja ½ klu½ tontilla 16.

Tontin Kurala- 64.-10 nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan rakennus- oikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0.3, tontin rakennusoikeudeksi muodos- tuu numeraalisena 434 m².

Muutoksella muodostuvien tonttien 15 ja 16 rakennusoikeudeksi merkitään 240 m²/tontti, yhteensä 480 m².

Muutosalueen rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 46 m².

Asemakaavanmuutokseen merkitään myös Karjakujan liikenteestä aiheutuvan melun perusteella rakennuksia koskeva asemakaavamääräys. Nykyisen rakennuspaikan kohdalla rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 27 dBA ja uuden rakennuspaikan kohdalla 29 dBA.

Muutokseen tonteille Karjakujan laidalle merkitään alue puhelinjohtoa varten, ”maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”. Alueella sijaitseva nykyinen puhelinjohto ei tontin omistajan tietämän mukaan ole käytössä. Johtoaluetta ei kuitenkaan liene syytä poistaa korttelialueelta vaan säilyttää se mahdollista myöhempää tarvetta varten.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen on melko vähäinen.

Muutoksella alueelle muodostuu yksi uusi omakotitalon rakennuspaikka.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 31. päivänä maaliskuuta 2008
Muutettu 29.4.2008

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1